



FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

FICHA INFORMATIVA

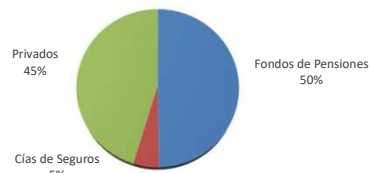
RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Abril 1995	Vencimiento Abril 2030	Noviembre 2020
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------	-----------------------

Objetivo del Fondo

El objetivo del Fondo es invertir en negocios inmobiliarios de renta comercial. Su activo subyacente está compuesto por bienes raíces que tienen como destino generar flujos de largo plazo provenientes de arriendos de oficinas, locales comerciales y centros de distribución, generando flujos estables en el tiempo para sus aportantes, que distribuye como dividendos.

Para invertir en cuotas del Fondo debe contactarse con su corredor de bolsa.

Aportantes al 30/sep/20



Total Patrimonio Bursátil (UF) : 13.817.027
Total de cuotas sucritas y pagadas 252.647.850

Cifras Financieras del Fondo (M\$) al 30/sep/20

Activo corriente	18.160.639	Pasivo corriente	57.778.590
Activo no corriente	519.670.679	Pasivo no corriente	42.976.544
TOTAL	537.831.318	TOTAL	537.831.318

* Las inversiones inmobiliarias se realizan a través de sociedades que poseen bienes raíces para renta, en las cuales el Fondo mantiene acciones y títulos de deuda.

Resultados del Fondo (M\$)

	30/sep/20	30/sep/19
INGRESOS DEL FONDO		
Intereses (a)	10.928.478	13.248.668
Reajustes	2.970.484	3.517.950
Otros Ingresos (Egresos)	4.358	21.624
RESULTADO SOCIEDADES		
Distribuido al Fondo (b)	4.176.002	8.277.491
Utilidad devengada	21.405.814	28.019.140
Pérdida devengada (c)	(159.869)	(1.000.459)
GASTOS DEL FONDO (d)		
Gastos de la operación	(683.630)	(676.320)
Gastos Financieros	(2.899.538)	(3.461.607)
RESULTADO DEL EJERCICIO	35.742.099	47.946.487
BENEFICIO NETO PERCIBIDO DEL EJERCICIO (a+b+c+d)	11.361.443	16.387.773

El beneficio neto percibido corresponde a las utilidades percibidas por el Fondo, después de gastos, base sobre la cual se reparten los dividendos del Fondo.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN

El resultado neto del Fondo al cierre de septiembre del año 2020 fue de \$ 35.742 millones, cifra que es menor en 25% respecto del año 2019, lo cual se explica de la siguiente manera:

i) Ingresos del fondo: Estos alcanzaron los \$39.325 millones, lo que significa una disminución de un 24% respecto al año anterior, diferencia que se explica principalmente por el efecto de desvalías y plusvalías, detallado en la letra C siguiente. El análisis por cada tipo de ingreso se detalla a continuación:

a. Intereses: Estos bajaron en un 18% respecto al mismo período del año 2019, (MM\$ 2.320), debido a que la tasa de los títulos de deuda se renueva todos los años a tasa de mercado, y esta presentó una disminución al 1 de enero de 2020 con respecto al 2019, y a una disminución de deuda que las filiales mantenían con el fondo (MM\$ 322.076 en 2020 vs MM\$ 386.096 en 2019) por ventas de propiedades realizadas el 2019 y una redistribución de pasivos en el año 2020.

b. Reajustes: Corresponde al ajuste de valor de los activos y pasivos expresados en UF y es una utilidad devengada, por lo que no afecta el BNP. A septiembre de 2020 la UF ha variado en un 1,41%, y en el mismo período de 2019 la variación fue de un 1,75%, lo cual implica un menor ingreso este año por MM\$ 547.

c. Resultado sociedades: Si bien el resultado operacional de las filiales chilenas está en línea con el año 2019, este incluye el efecto del cambio en el valor justo de las propiedades, pues a la misma fecha del año 2019 se habían reconocido plusvalías netas en las sociedades y el año 2020 dos sociedades filiales presentaron desvalías. Adicionalmente, al 30 de septiembre de 2020 el saldo por cobrar por rentas de arriendo con mora superior a 30 días era un monto equivalente al 3% de las rentas de los últimos 12 meses y la administración consideró realizar provisiones en los estados financieros de las sociedades filiales, de acuerdo con la política de provisión de incobrables.

Respecto de Bodenor Flexcenter, tuvo un aumento en el resultado del ejercicio de un 106%, lo cual se explica principalmente por plusvalías en los nuevos centros de distribución (UF 670.000) y mayores ingresos generados por nuevos centros de distribución terminados y arrendados (en Parque ENEA).

Con relación a la cartera de los activos en USA, en septiembre de 2019 se vendió el portafolio de bodegas en North Carolina, por lo que en el año 2020 hay menos propiedades rentando, lo que explica el menor resultado operacional, sin embargo a septiembre de 2019 se retrasó una propiedad pues su único arrendatario dio aviso de no renovación, generando UF 200.000 en desvalía ese año.

ii) Gastos del Fondo

Los Gastos del Fondo alcanzaron \$ 3.583 millones, que representaron una disminución de 13% respecto al mismo período del año anterior, principalmente menores gastos financieros, debido a un menor monto de pasivos financieros en el Fondo.

Durante el año 2020 el patrimonio ha aumentado en \$14.920 millones, lo cual se explica principalmente por el resultado del período, por \$ 35.742 millones, los ajustes de conversión por un mayor tipo de cambio del dólar, por \$905 millones y por los repartos de dividendos (\$21.728 millones), debido al pago de dividendos provisorios (por cuota) de \$14 en marzo, \$16 en junio y \$18 en septiembre y definitivo 2019 de \$38 en abril

Información de bolsa actualizada diariamente en sitio web

Valor cuota, dividendos e indicadores

	30/sep/20	31/dic/19	31/dic/18	31/dic/17
¹ Valor libro (NAV)	\$ 1.730,0	\$ 1.670,9	\$ 1.570,7	\$ 1.467,8
² Dividendos repartidos en últimos 12 meses	\$ 104,0	\$ 100,0	\$ 105,5	\$ 94,8
³ Dividend Yield (NAV inicio)	6,2%	6,4%	6,7%	6,5%
⁴ Rentabilidad valor libro	9,0%	12,7%	14,2%	6,5%
⁵ Valor bolsa	\$ 1.570	\$ 2.000	\$ 1.948	\$ 1.670
⁶ Dividend Yield (P. Inicial)	3,9%	5,1%	6,3%	8,2%
⁷ Dividend Yield (P. Final)	6,6%	5,0%	5,4%	5,7%
⁸ Rentabilidad valor bolsa	-36,6%	7,8%	22,9%	5,7%
⁹ Presencia bursátil	82,8%	98,9%	96,1%	82,2%
¹⁰ Razón bolsa / libro	0,91	1,19	1,24	1,14

- Patrimonio del Fondo al cierre, dividido por número total de cuotas pagadas sin incluir las adquiridas por el Fondo.
- Dividendos pagados en los últimos 12 meses.
- Razón entre dividendos pagados (2) y el valor libro de la cuota al inicio del período de los últimos 12 meses.
- ⁴⁻⁸ Variación valor cuota + dividendos repartidos (últimos 12 meses), sobre valor cuota al inicio de esos 12 meses.
- Precio de la cuota en Bolsa de Comercio al cierre de la fecha señalada.
- Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al inicio de ese mismo período.
- Dividendos pagados en últimos 12 meses, sobre el precio de la cuota al final de ese mismo período.
- Presencia Bursátil Ajustada, según informativo diario emitido por la Bolsa de Comercio de Santiago.
- Razón entre el valor de mercado de la cuota (precio en Bolsa) y su valor libro conocido a la fecha.

Algunas propiedades de la cartera

Vespucio / ruta 68



APL Sparta
Superficie Util: 62.883 m²

Conjunto Parque San Damián



Recibido en enero de 2019
Superficie Util: 20.273 m²

Dividendos

DIVIDENDOS DESDE EL AÑO 2011

Fecha de pago	Dividendo por cuota
---------------	---------------------

25-sept-20	\$ 18,00
20-jun-20	\$ 16,00
13-abr-20	\$ 38,00
27-mar-20	\$ 14,00
13-dic-19	\$ 18,00
26-sept-19	\$ 17,50
28-jun-19	\$ 13,50
15-may-19	\$ 38,00
28-mar-19	\$ 13,00

20-dic-18	\$ 17,50
27-sept-18	\$ 17,50
28-jun-18	\$ 13,00
10-may-18	\$ 44,50
28-mar-18	\$ 13,00

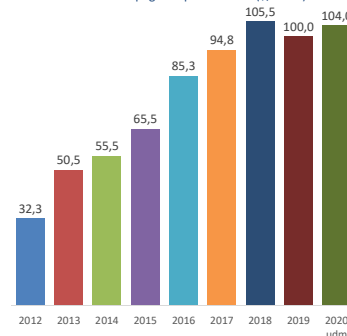
Año 2017	\$ 94,80
Año 2016	\$ 85,30
Año 2015	\$ 65,50

Año 2014	\$ 55,50
Año 2013	\$ 50,50
Año 2012	\$ 32,25
Año 2011	\$ 30,04

VALOR DE LAS PROPIEDADES

Estas se presentan en los estados financieros a sus valores de mercado, los cuales se actualizan al menos una vez por año, de acuerdo con tasaciones efectuadas por peritos tasadores independientes (dos por cada propiedad) y eligiendo la menor de ellas. Al 30 de junio para las siguientes propiedades: Av. Providencia 655, Av. Las Condes 9050 y A. Vespucio 1.600 (Cerrillos), se mantuvo el valor de tasación del año anterior, que era menor a las dos tasaciones efectuadas al 30 de junio de este año. Durante el mes de septiembre se tasó la segunda etapa, trayendo plusvalías netas, especialmente en la filial Bodenor Flexcenter.

Dividendos pagados por el Fondo (\$/cuota)





FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

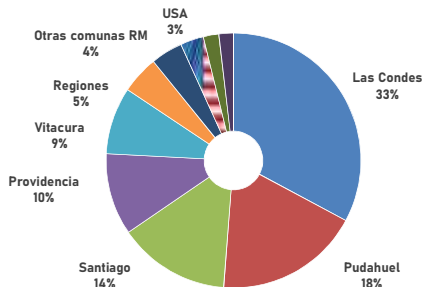
FICHA INFORMATIVA

RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Abril 1995	Vencimiento Abril 2030	Noviembre 2020
---------------	---------------------------------	--------------------------------	---------------------------	----------------

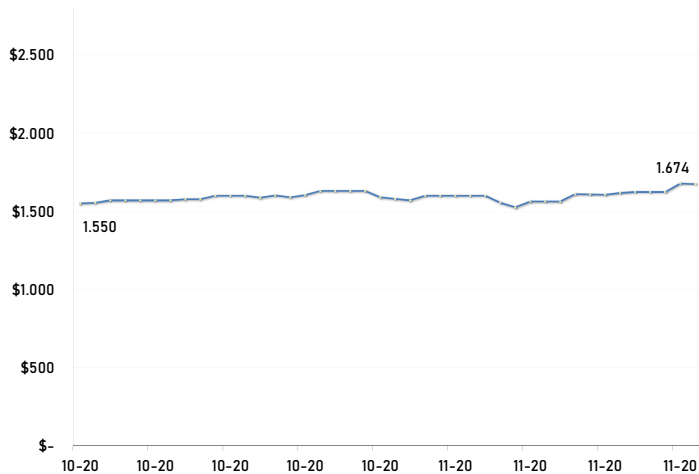
Diversificación de la cartera según destino y país al 31 - oct - 20



Diversificación geográfica según comuna al 31 - oct - 20



Evolución del Precio últimos 45 días

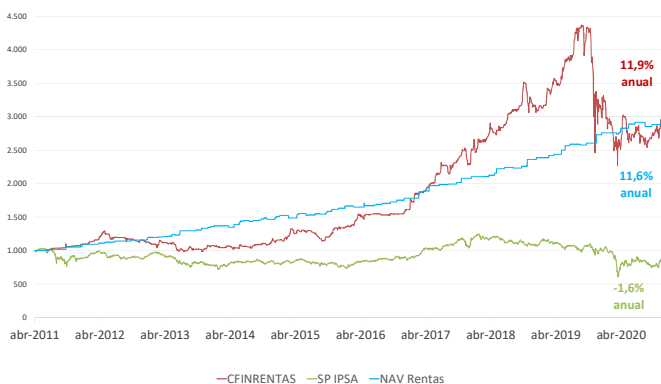


Cifras última cartera (ponderada por la participación del Fondo)

CARTERA	DIRECTA	USA	BFC	TOTAL
Número de propiedades	70	4	10	84
Número de contratos	133	48	142	323
NOI (UF UDM sep)	UF 910.210	UF 103.504	UF 450.494	UF 1.464.208
OFICINAS (valores incluyen estacionamientos, bodegas y habitaciones)				164.561 m²
Superficie total	138.989 m²	25.572 m²		
Valor UF/m² prom. total	UF 91,75	UF 46,98		
Renta UF/m² prom. arndo.	UF 0,50	UF 0,44		
VACANCIA (rentas UF)	9,88%	2,34%		
LOCALES COMERCIALES				61.525 m²
Superficie total	48.326 m²	13.199 m²		
Valor UF/m² prom. total	UF 81,00	UF 32,94		
Renta UF/m² prom. arndo.	UF 0,50	UF 0,23		
Vacancia (rentas UF)	3,94%	1,96%		
CENTROS DE DISTRIBUCIÓN				359.769 m²
Superficie total	62.883 m²		296.886 m²	
Valor UF/m² prom. total	UF 17,25		UF 21,10	
Renta UF/m² prom. arndo.	UF 0,10		UF 0,12	
VACANCIA (rentas UF)	0,00%		0,94%	
Total Metros Construidos	250.198 m²	38.771 m²	296.886 m²	585.855 m²
VACANCIA (rentas UF)	7,78%	2,26%	0,94%	5,33%
Desarrollos	8.000 m²			
Terrenos en reserva, en arriendo y para desarrollo	117.711 m²		120.577 m²	238.288 m²
DURACION PROMEDIO CARTERA DIRECTA				
	OFICINAS	LOCALES COM.	CENT. DIST.	TOTAL
MESES	42	76	47	51

Cartera Directa: propiedades en Chile, cuyos arriendos gestiona directamente Independencia AGF S.A.
USA: propiedades en Estados Unidos. Los arriendos son gestionados por distintos General Partners.
BFC: Bodener Flexcenter S.A. (40% es del Fondo). La gestión de arriendos es efectuada por esa sociedad.

Variación de la cuota ajustada por dividendos: 08/abr/11 - 17/nov/20



Fuente: Bolsa de Comercio de Santiago y Estados Financieros del Fondo, publicados en el sitio web de la CMF (www.cmfchile.cl)

La rentabilidad que se muestra corresponde a la anualización (base 365 días) de la rentabilidad diaria compuesta obtenida del cambio total que se muestra en cada indicador ajustado por dividendos.

La serie NAV Rentas corresponde a las variaciones del valor libro (NAV). La serie CFINRENTAS corresponde a las variaciones del precio de la cuota en la Bolsa de Comercio, todo ajustado por dividendos.

Algunas propiedades de la cartera y arrendatarios

Edificios completos

Edificio Cerro el Plomo 6000 LAS CONDES 26.879 m²		BHP SAMSUNG
Edificio Plaza Constitución SANTIAGO 17.225 m²		Gobierno de Chile Banco de Chile

Locales Comerciales

Isidora Goyenechea 2872 LAS CONDES		Santander
Plaza Comercial Huerfanos 770 SANTIAGO		Banco de Chile



FONDO DE INVERSIÓN INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
El Fondo Inmobiliario nacional más transado en la Bolsa de Comercio de Santiago

FICHA INFORMATIVA

RUN 7014-9	Nemotécnico Bolsa CFINRENTAS	Inicio del Fondo Vencimiento	Abril 1995 Abril 2030	Noviembre 2020
---------------	---------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------

Activos en cartera al cierre de octubre 2020

Detalle de los activos rentando

Detalle de los desarrollos, terrenos y otros

Cartera Directa	Monto UF	m ²	Renta anual	Rentab. directa ⁽¹⁾
Oficinas	12.751.974	138.989	738.972	5,8%
Locales de servicio y comerciales	3.914.462	48.326	278.892	7,1%
Centros de distribución	1.084.463	62.883	77.292	7,1%
Total Fondo	17.750.899	250.198	1.095.156	6,2%
Total Directo	UF 17.750.899		UF 1.095.156	

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias	Monto UF	m ²	Renta anual
Desarrollos	45.993	8.000	
Terrenos y otros	561.794	117.711	8.124
Subtotal filial	607.787	125.711	8.124
Total Directo	UF 607.787		UF 8.124

(1) Corresponde a los arriendos anuales sobre el valor de tasación vigente, incluyendo propiedades con vacancia.

Inversiones directas	UF 18.358.686
Inversiones indirectas*	UF 4.440.500
Inversión en Bodenor Flexcenter	UF 3.766.520
Inversión en Estados Unidos	UF 673.980
Total Inversiones	UF 22.799.186

* Valor contable de inversiones al 30 / sep / 20.

Otras propiedades del Fondo



Conjunto Providencia 655
Remodelado en 2018-2019
13.057 metros cuadrados

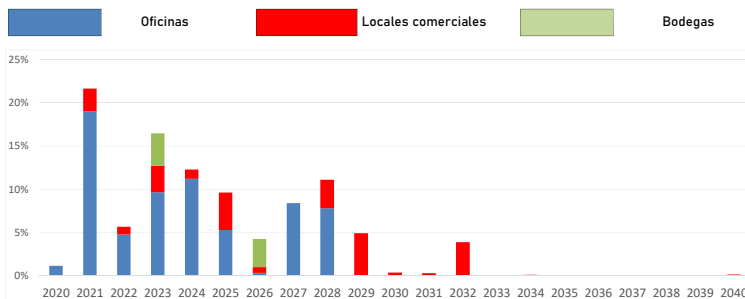


Edificio de oficinas en Isidora Goyenechea
11.235 metros cuadrados



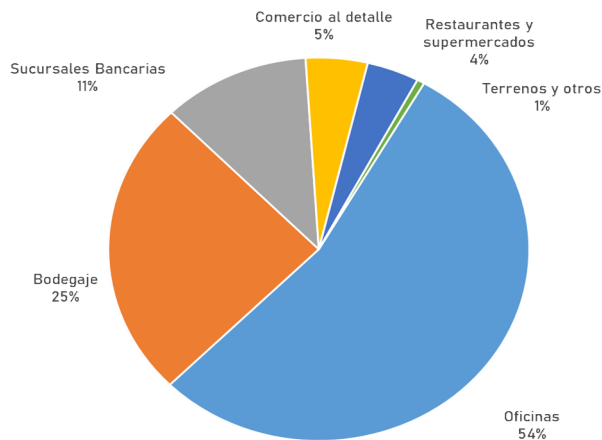
En el combate de la pandemia del Coronavirus, "COVID 19", que está afectando al mundo y a nuestro país se han decretado restricciones al desplazamiento de las personas, cuarentenas y otras medidas sanitarias y de distanciamiento social, que están afectado la actividad económica y el funcionamiento de algunas empresas, particularmente pequeñas y medianas del mundo del retail y de los servicios. La administración se encuentra monitoreando la situación de sus arrendatarios, cuya mayoría desarrolla sus actividades bajo la modalidad de teletrabajo o realiza actividades autorizadas para continuar su funcionamiento, por lo que en un alto porcentaje se encuentra al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. La administradora tiene una política de contacto permanente y colaboración con todos sus arrendatarios, en particular aquellos de locales comerciales que se han visto afectados, primero por la situación de violencia que se vivió a contar de octubre último, y ahora por esta situación de pandemia, a fin de que puedan mantener sus operaciones o reiniciarlas tan pronto cesen los impedimentos que les afectan. A la fecha y como se indicó, salvo excepciones puntuales la sólida cartera de arrendatarios mantiene el cumplimiento de sus compromisos. De profundizarse la crisis sanitaria y/o de extenderse las medidas restrictivas ello podría generar un mayor impacto económico para la economía en general y para el Fondo, lo que hoy no es posible cuantificar. A Junio la morosidad sobre 30 días se ha mantenido controlada dentro del contexto de la pandemia, cerrando el semestre en un 1,71% de la facturación de los últimos 12 meses.

Perfil de vencimientos - cartera nacional directa

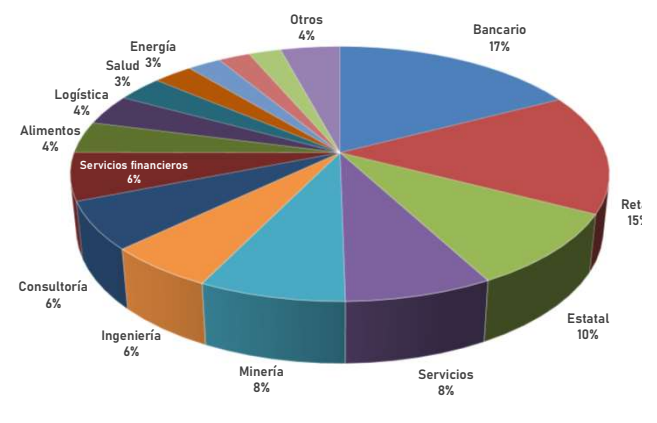


Este recuadro muestra los montos de renta por vencer de cada contrato administrado directamente por el Fondo. Supone la no renovación automática de estos y que no se ejercen las opciones de salida anticipadas. Cabe destacar que el índice de renovación de contratos está en torno al 90%. Actualmente los arriendos generados por la cartera nacional directa están en torno a las UF 1.110.000 al año.

Diversificación por arrendatario. Cartera directa nacional - por renta



Diversificación por sector industrial - por renta - cartera nacional directa



Considerado individualmente, ningún arrendatario representa más del 7% de los ingresos totales por arriendo del Fondo